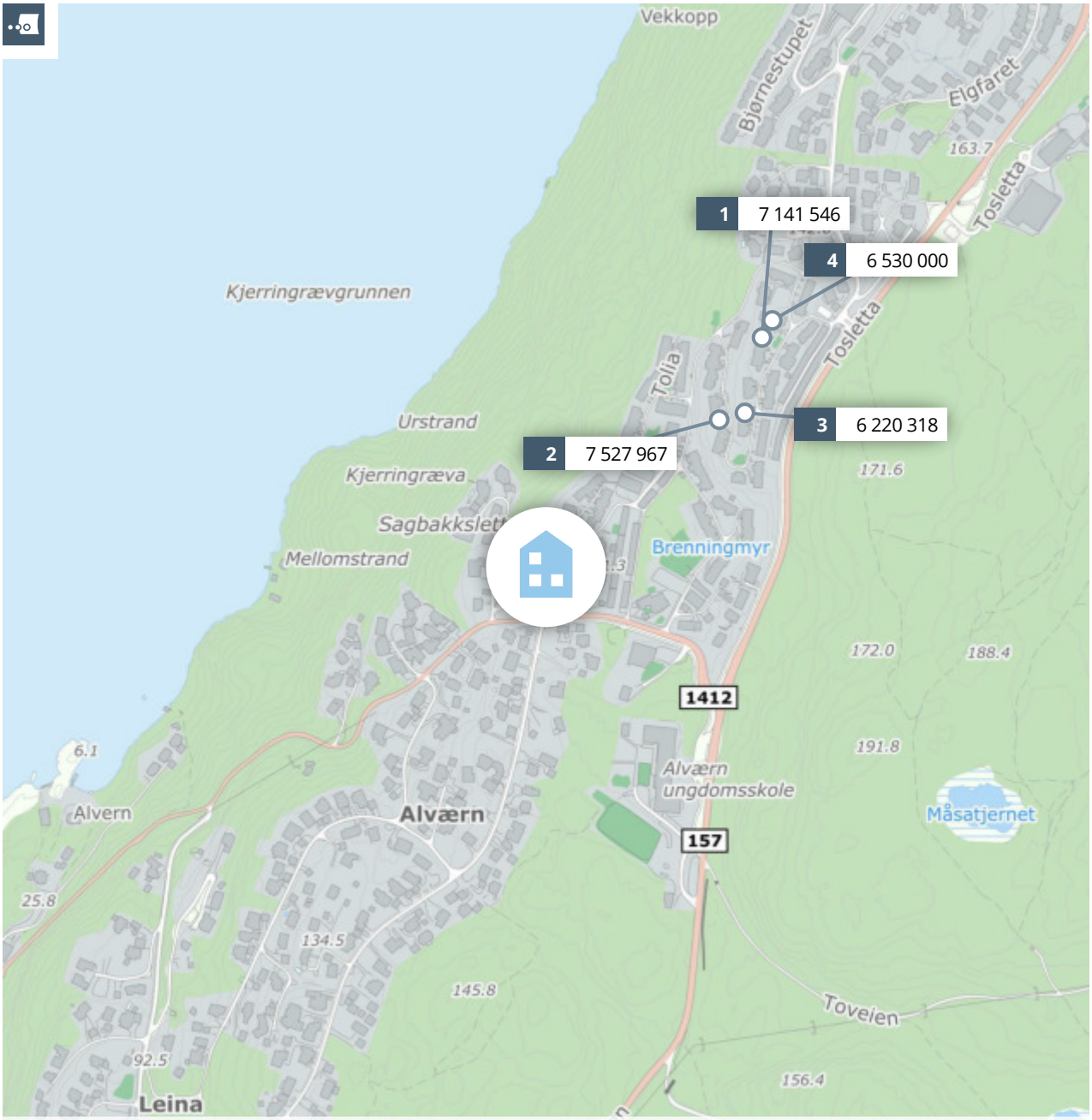
ALVÆRNLIA 53

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Tilstandsrapport
Ferdigattest
Midlertidig brukstillatelse
Planopplysninger
Reg.bestem. "Vestfjordtomtene"
Reg.bestem. "To Vest felt BCDK og L"
Områdeanalyse
Megleropplysninger
Vedtekter for Alverntoppen sameie
Protokoll ordinært årsmøte 2024
Protokoll ordinært årsmøte 2025
Tegninger av fasade
Bygningstegninger
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ALVÆRNLIA 53

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 25.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Thor Vegard Bjørnerud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Alværnlia 53, 1453 BJØRNEMYR

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1982

GNR 30 BNR 230 FNR 0 SNR 22 KOMMUNE 3212 NESODDEN GRUNNKRETS BJØRNELIA

Verdivurdert til

7 200 000

-	7 200 000	50 704
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	142 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1982

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Parkering Peis

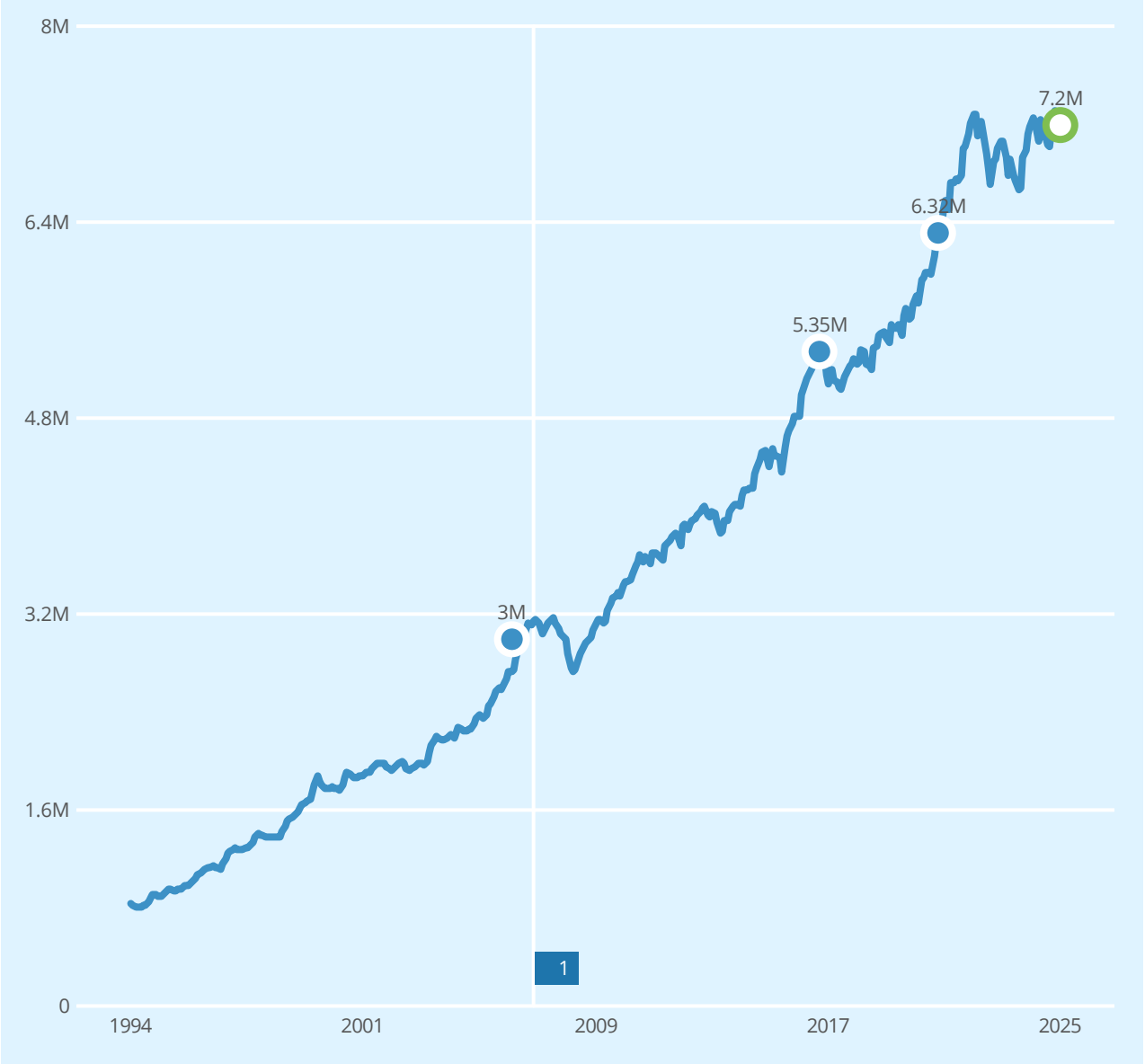
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vestlia 59 103 m²	1984	2. etg	3 sov	28.06.2023	6 900 000	**7 000 000**	141 546	7 141 546	**69 335**
2	Vestlia 148 122 m²	1984	- etg	3 sov	06.03.2023	6 950 000	**7 500 000**	27 967	7 527 967	**61 705**
3	Vestlia 95 98 m²	1984	2. etg	2 sov	20.06.2023	6 200 000	**6 200 000**	20 318	6 220 318	**63 473**
4	Vestlia 45 114 m²	1984	2. etg	4 sov	18.12.2024	6 500 000	**6 375 000**	155 000	6 530 000	**57 281**

På bakgrunn av befaring av boligen, dagens boligmarked samt forventet etterspørsel har jeg da kommet frem til vurderingen. Jeg gjør for ordens skyld oppmerksom på at eiendommens verdi aldri kan fastsettes matematisk korrekt, da det er markedet som til slutt avgjør eiendommens salgssum. Dersom du har noen spørsmål angående vurderingen, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Påbygg rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.03.2021	30.03.2021	04.06.2021	6 000 000	6 300 000	16 247	6 316 247	
28.03.2017		28.03.2017	-	5 350 000	-	5 350 000	
08.11.2006		08.11.2006	-	3 000 000	-	3 000 000	
14.12.1994		14.12.1994	-	737 500	-	737 500	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BJØRNELIA grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i BJØRNELIA grunnkrets siste 6 mnd

10
leiligheter solgt

5 413 000 Prisantydning i snitt

5 117 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av

109
dager

for 5.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

66 661 NESODDEN kommune i snitt siste 6 mnd

58 728 BJØRNELIA grunnkrets i snitt siste 6 mnd

50 704 Alværnlia 53 Totalpris 7 200 000

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park (WM)

Oppdragsnr.
6250350

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Anna Lorenzen	Mwisa Amani Bulere

Gateadresse
Alværnlia 53

Poststed	Postnr
Bjørnemyr	1453

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 6984201

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekk i ett av rør på vaskerommet, kortvarig vannuttredelse.

Document reference: 6250350

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt in stoppekran for utevann, 2021. Skiftet ut varmtvannsbereder, 2024. Skiftet ut del av rør med sprekk på vaskerommet, 2025. Satt inn hjørnebadekar og tilkobling, 2025.
Arbeid utført av	Nesodden Vann og Varme AS; Optimal Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I boden har det vært råtne ytterplanker i forkledningen nederst mot grunnen, på øst og sørsiden. Skiftet disse i egeninnsats.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fliser i gangen og gjeste-WC var løse og kun fuget med silikon da vi flyttet inn. Mye bevegelse i gulvet. Kun limt på treplater. Viken Rehabilitering AS utførte rehabilitering av gang og gjeste-WC i 2021: støpt betong i gulvet, installert varmekabler og nye fliser i gangen og på toalettet. Tynne hårsprekker i hjørneskjøtene på soverommet i 2 etasje og i stua i 2 etasje.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vinteren 2022 opplevde vi en spesiell lukt på badet i underetasjen. Lukten kom fra en lufteluke i veggen. Anticimex undersøkte dette i flere omganger uten å finne kilden til lukten. Det ble satt opp musefeller uten resultat. Vi har ikke vært plaget etter dette. Fuktlukt i boden.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installert gulvvarme i gangen, 2021 Skiftet brytere i gangen og på soverommet, 2023 Festet stikkontakter, installert taklys på badet i underetasjen, sjekket utebelysningen, 2025
Arbeid utført av	Viken Rehabilitering AS, Nesodden Elektro AS, Elektropartner AS

Filer

Faktura2062.pdf | Faktura nr. 10589 fra Nesodden Elektro AS.pdf | Faktura 30343_complete.pdf | NHO 5 Sikre Samsvarserklæring .pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

Document reference: 6250350

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: ZapCharger Pro ladeboks er installert i garasjen.

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Malt fassade med egeninnsats i 2021. Malt veranda oppe og terrasse nede i 2022 og 2025, egeninnsats. Vi har byttet tre råtne planker på terassen nede, to i 2021 og en i 2025. Som et barnesikringstiltak har vi installert låsbare porter til trappa på verandaen oppe og nede, egeninnsats, 2022 Vi har i egeninnsats byttet liggende bekledning nederst på sør & østsiden av boden, kantlister og taklister, 2023, malt i 2024.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kommunens betingelser vedtatt. OVERF0RT FRA: KNR:3023 GNR:30 BNR:230 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ERKLÆRING/AVTALE Panterett til sameiet for kr 15.000, som sikkerhet for fellesutgifter ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om garasje/parkering Retten skal flge vedk. seksjon. Best. om bortleie. Best. om betaling av leie. Med flere bestemmelser

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sporfilmer kjøpt og installert av daværende eier, analysert av Eurofins Radonlab AS

21.1 Radonmåling

År: 2019

Verdi: 118+-20 til 134+-20

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsrapport ifm salg til forrige eier, 2016 Tilstandsrapport ifm salg før vi overtok, 2021

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 6250350

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Styret har informert om observasjon av mus i uteområdet. Vi har dog ikke sett eller hørt om noe i vår del av sameiet.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250350

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250350

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Christina Lorenzen	2b5598535554dbdb29ba14847238ab8eddb1f7e1	22.07.2025 22:27:48 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amani Mwisa Bulere	3d148e90ba1d4bbcace7109933471e5185aab794	22.07.2025 22:30:44 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6250350

- → This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- → The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- → For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

BoligDesign AS

Rekkehus

Alværnlia 53, 1453 BJØRNEMYR

NESODDEN kommune

gnr. 30, bnr. 230, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 24.07.2025 **Rapportdato:** 07.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1722 **Referansenummer:** DC1712

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:** 6-25-0350

BoligDesign AS

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fin bolig over 3 etasjer hvor underetasjen inneholder gang, bad, vaskerom og 2 soverom. Takhøyden i underetasjen er 217 cm. 1 etasje har stue, kjøkken, entre og toalettrom. Takhøyden i 1 etasje er 221 cm. 2 etasje inneholder stue, kontor og soverom. Takhøyden i 2 etasje er 198 - 269 cm. Det er også en utvendig frittstående bod. Det er garasje på 17 m2 med nyere elbillader og elektrisk port. Boligen har platting i underetasjen og balkong i 1 etasje. Innredning av 2 etasje med takoppløft utført 2007. Kjøkken med integrerte hvitevarer og automatisk vannstopper fra 2015. Det er 200 liters varmtvannstank fra 2024. Det ble utført radonmålinger 2019. Det er nyere vinduer i deler av boligen. Badekar på bad fra 2025. Installert gulvvarme i gangen, 2021 Skiftet brytere i gangen og på soverommet, 2023 Festet stikkontakter, installert taklys på badet i underetasjen, sjekket utebelysningen 2025. Boligen varmes opp av varmekabler, vedfyring og elektriske panelovner. Entre og gjeste WC i 1 etasje med gulvvarme og flis fra 2021.

Rekkehus - Byggeår: 1982

UTVENDIG Gå til side

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekket med Decra plater på takoppløft og betongtakstein, undertak trolig av rupanel og papp. Tak med noe misfarging og mose.

Det er takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Takrenner og beslag er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er også stående kledning på enkelte plasser. Kledningen er generelt sett i bra stand med noe slitasje og vedlikeholdsbehov. Det er nyere kledning på takoppløft.
Det er vinduer fra byggeår i underetasjen og vinduer fra 1989 i kjøkken. Vinduer med slitasje og vedlikeholdsbehov.
Det er vinduer i stue og 2 etasje fra 2007 - 2010. Vinduer i bra stand.
Boligen har malt ytterdør og 2 balkongdører i tre, dører med normal bruksslitasje.
Det er platting i underetasjen på ca 24 m2 mot sydvest og balkong i 1 etasjen. Balkong og platting med malte gulvbord og rekkverk i tre.
Det er levegger mot nabo og utvendig trapp til boligens 1 etasje.
Utvendig trapp mellom underetasjen og 1 etasje, trappen har store åpninger mellom trinn og spiler i rekkverk.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har overflater av laminat og malte tregulv i underetasjen, malt panel i tak og slette malte vegger. Det er flis på entregulv.
Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.
Boligen har støpt betonggulv i underetasjen og trebjelkelag mellom etasjene, det ble kun målt mindre avvik på gulv i alle etasjer. Det ble ikke konstatert knirk i gulv på befaringsdagen. Målinger er utført i 2 rom i hver etasje, større avvik i andre rom under møbler og lignende kan ikke utelukkes.
Det er i følge eier utført radonmålinger i boligen 2019, da med verdier under grenseverdier.
Boligen har isolert stålpipe. Det er peisovn i stuen.
Det er vaskerom og bad i vegger under terreng så hulltaking er ikke mulig.
Boligen har malt tretrapp. Trappen mangler håndløper.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med flis på gulv og vegger, malt panel i tak. Det er varmekabel i gulv og lys i tak og over speil. Badet har sanitærutstyr som toalett, badekar og vask. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk. Det er forsert avtrekk fra bad. Det er hull i enkelte veggflis og det er skader på dør. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelsen av bad.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom
Vaskerom med flis på gulv og vegger, malt panel i tak. Det er varmtvannstank, skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk. Det er ikke forsert avtrekk fra rommet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av vaskerom. Det sprekker i enkelte flis.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem. Det er underlimt stålvask med ettgreps blandebatteri. Vegger over benk med kitchen wall plater. Kjøkken med normal bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flis og varmekabel i gulv, malt panel i tak og malte vegger. Det er vask og toalett i rommet.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.
Det er elektrisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom. Ingen ventilasjon på vaskerom og ventiler i vinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand. Inntakssikringer av skrusikringer.
Det er utført enkelte oppgraderinger av det elektriske anlegget av Viken rehabilitering as.
Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er trolig byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 1982.
Bygningen har trolig grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Ingen deler av grunnmuren er synlig for inspeksjon, verken inn eller utvendig.
Flat og skrånende tomt i 2 nivåer. Tomten er opparbeidet med plen og plattinger.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

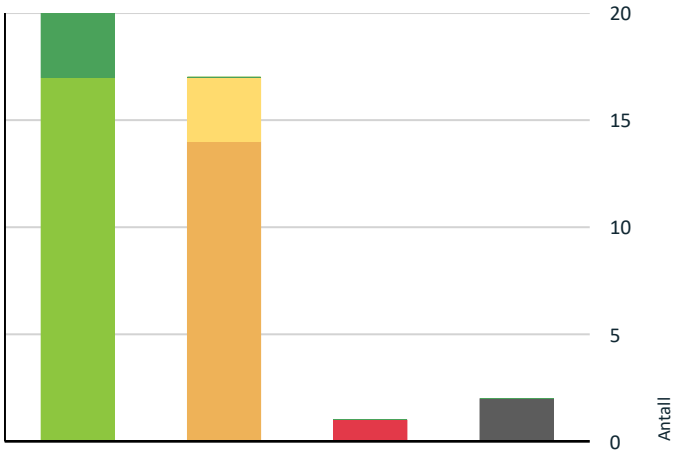
Rekkehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er etablert vaskerom i tidligere bod i underetasjen.
Tegninger over boligens 2 etasje er ikke fremlagt.

Sammendrag av boligens tilstand

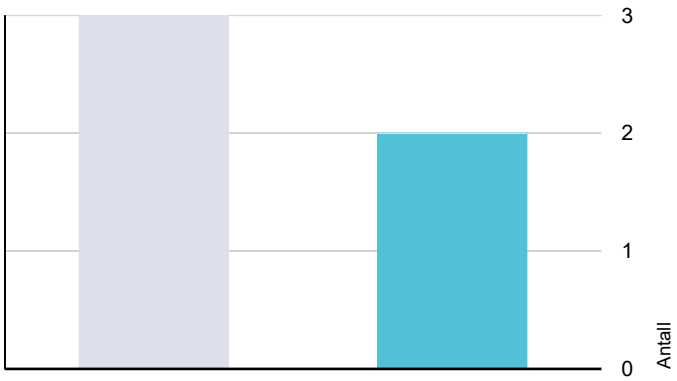
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Taktekking Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1982

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har bra standard

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Taket er tekket med Decra plater på takoppløft og betongtakstein, undertak trolig av rupanel og papp. Tak med noe misfarging og mose.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Det er takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål. Takrenner og beslag er i bra stand med noe slitasje og bruksmerker.

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Det er også stående kledning på enkelte plasser. Kledningen er generelt sett i bra stand med noe slitasje og vedlikeholdsbehov. Det er nyere kledning på takoppløft.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Vinduer

Det er vinduer fra byggeår i underetasjen og vinduer fra 1989 i kjøkken. Vinduer med slitasje og vedlikeholdsbehov.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Vinduer - 2

Det er vinduer i stue og 2 etasje fra 2007 - 2010. Vinduer i bra stand.

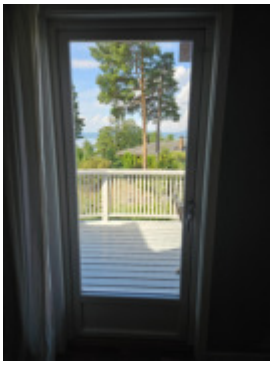
Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligen har malt ytterdør og 2 balkongdører i tre, dører med normal bruksslitasje.



Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er platting i underetasjen på ca 24 m2 mot sydvest og balkong i 1 etasjen. Balkong og platting med malte gulvbord og rekkverk i tre. Det er levegger mot nabo og utvendig trapp til boligens 1 etasje.



TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp mellom underetasjen og 1 etasje, trappen har store åpninger mellom trinn og spiler i rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Boligen har overflater av laminat og malte tregulv i underetasjen, malt panel i tak og slette malte vegger. Det er flis på entregulv. Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt betonggulv i underetasjen og trebjelkelag mellom etasjene, det ble kun målt mindre avvik på gulv i alle etasjer. Det ble ikke konstatert knirk i gulv på befaringsdagen. Målinger er utført i 2 rom i hver etasje, større avvik i andre rom under møbler og lignende kan ikke utelukkes.

TG 0 Radon

Det er i følge eier utført radonmålinger i boligen 2019, da med verdier under grenseverdier.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe. Det er peisovn i stuen.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Konsekvens/tiltak
• Større avstand til brennbart materiale må lages.



TG IU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Det er vaskerom og bad i vegger under terreng så hulltaking er ikke mulig.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp. Trappen mangler håndløper.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører med normal bruksslitasje.

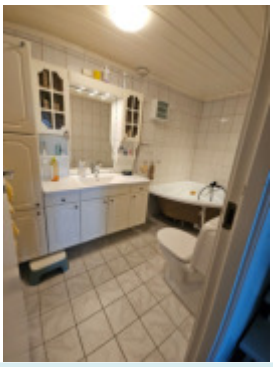
Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad med flis på gulv og vegger, malt panel i tak. Det er varmekabel i gulv og lys i tak og over speil. Badet har sanitærutstyr som toalett, badekar og vask. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk. Det er forsert avtrekk fra bad. Det er hull i enkelte veggflis og det er skader på dør. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelsen av bad.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

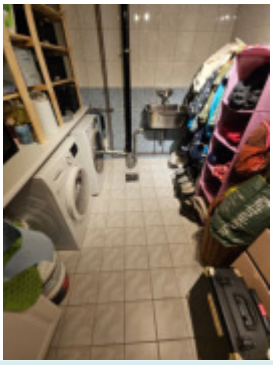


UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom med flis på gulv og vegger, malt panel i tak. Det er varmtvannstank, skyllekar og opplegg til vaskemaskin. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk. Det er ikke forsert avtrekk fra rommet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelse av vaskerom. Det sprekker i enkelte flis.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

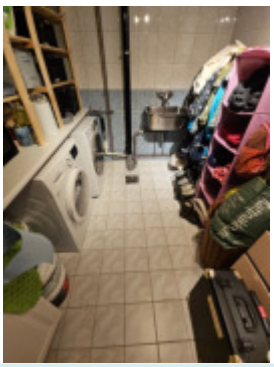
TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 10 000

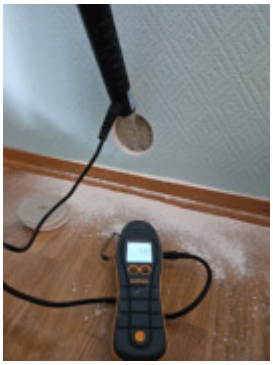


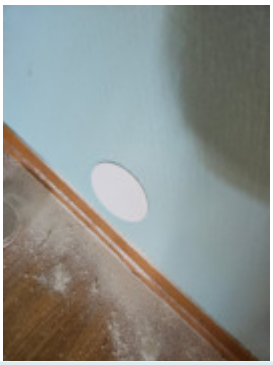
UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og vannstoppsystem. Det er underlimt stålvask med ettgreps blandebatteri. Vegger over benk med kitchen wall plater. Kjøkken med normal bruksslitasje.

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

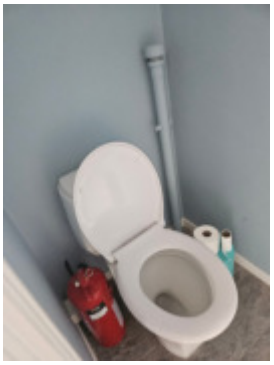
Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

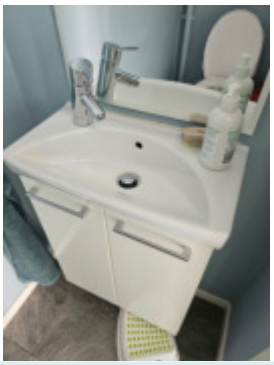
SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flis og varmekabel i gulv, malt panel i tak og malte vegger. Det er vask og toalett i rommet.





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i boligen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

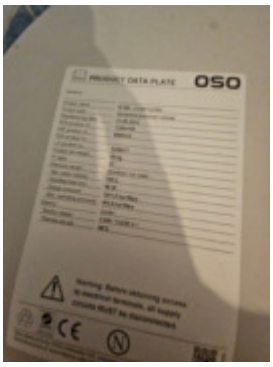
TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk avtrekk fra kjøkken, bad og toalettrom. Ingen ventilasjon på vaskerom og ventiler i vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet.
Anlegget er i visuelt bra tilstand. Inntakssikringer av skrusikringer. Det er utført enkelte oppgraderinger av det elektriske anlegget av Viken rehabilitering as.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1982
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det eksisterer samsvarserklæring på deler av anlegget.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene - så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget. Prisanslaget på 10 000,- kroner gjelder den utvidete elkontrollen og ikke eventuelle feil som blir avdekt som følge av kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannalarm- og brannslukker som er nyere enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er trolig byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1982.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Bygningen har trolig grunnmur i lettklinkerblokker. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Ingen deler av grunnmuren er synlig for inspeksjon, verken inn eller utvendig.

TG 0 Terrengforhold

Flat og skrånende tomt i 2 nivåer. Tomten er opparbeidet med plen og plattinger.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1982. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1982. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

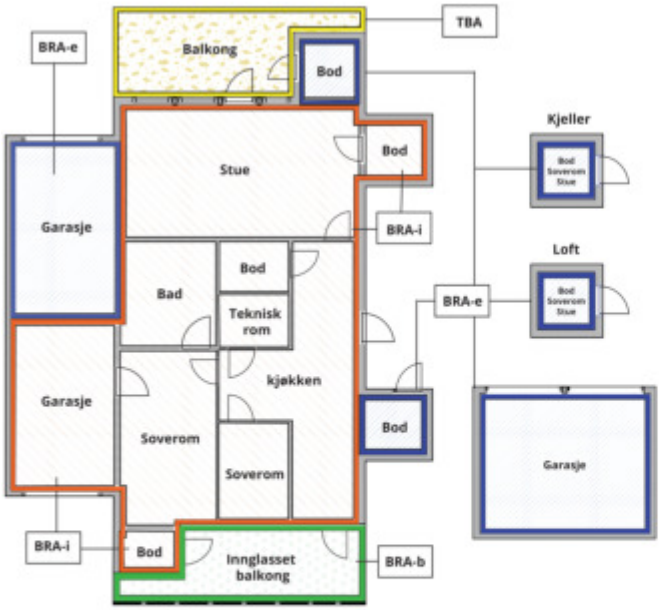
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	47			47	
1 Etasje	47	3		50	12
2 Etasje	47			47	24
SUM	**141**	**3**			**36**
SUM BRA	**144**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Gang, Bad, Vaskerom, Soverom, Soverom 2		
1 Etasje	Stue, Kjøkken, Entré, Toalettrom	Bod	
2 Etasje	Stue, Soverom, Kontor		

Kommentar

Frittstående utvendig bod er medtatt som BRA-e på 1 etasje. Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Det er etablert vaskerom i tidligere bod i underetasjen. Tegninger over boligens 2 etasje er ikke fremlagt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se omtale i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Rekkehus	139	2

Bolig Design AS
Grøtsundvegen 18
3720 SKIEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.7.2025	Marius Jonassen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3212 NESODDEN	30	230		22	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Alværnlia 53

Hjemmelshaver
Lorenzen Anna Christina, Bulere Mwisa Amani

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rekkehus over tre plan, med fantastisk utsikt over sjøen. Området er barnevennlig og populært, like ved sjøen og flotte turområder i skogen. Det er kort, trygg vei til skoler og barnehager. Boligen har hageareal og fine uteplasser på begge sider av huset. Solforholdene er svært gode, og her kan de nytes til fulle.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør fra E18, Fv156, Fv157, Midtveien og Bleksliveien/Fv157 til Alværn. Ta Alvernveien til Alvernlia

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.08.2025	
2	01.08.2025	
3	01.08.2025	* mekanisk avtrekk fra våtrom
4	03.08.2025	
5	07.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsavdelingen
Bygge- og delesakskontoret

Barbro Boqvist Olsen
Alvernlia 53

1453 BJØRNEMYR

Deres ref:	Vår ref:	Arkivkode:	Dato:
	07/2425-7 - 08/11745	30/0230,	21.07.2008

Gbnr 30/230 - Alvernlia 53 - Ferdigattest

Tiltaket er godkjent som sak 190/07. Ferdigrapport er mottatt.

Generelle opplysninger:

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Odd-Arne Voldstad
fagansvarlig byggesaker

Kopi til:
Paulsen Bygg & Anlegg AS Alvænlia 93 1453 BJØRNEMYR

Adresse: Postboks 123 1451 NESODDTANGEN
Telefon: 66 96 43 00 Telefaks: 66 96 47 90 E-post: postmottak@nesodden.kommune.no
Bankkonto: 1603.07.37958 Org.nr.: 944 383 565

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)			Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr	
"Alverntoppen", Nesodden			30/178	
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak**	**Sak nr.**
Nybygg	Rekkehus med 5 leiligheter	9.9.80	7.4.81	104/81
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
A/L Nesodden Boligbyggelag		Boks 40, 1450 Nesoddtangen		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
A/L Nesodden Boligbyggelag		Boks 40, 1450 Nesoddtangen		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
Eivind Normann Nilsen		Boks 280, 1601 Fredrikstad		

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

[x] hele bygget [ ] følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider: Rekkehus nr. 4 m/5 leiligheter.

1) Gjenstår ferdig planering av omgivende terreng.
2) Det må anskaffes takstiger for hver leilighet.
3) Det må straks anskaffes husstige i begge ender av huset.
4) Om vinduer som nødvendig rømmingsvei, vises det til brev av 28.4.82 fra bygnings- og reguleringsavdelingen, samt til vedtak i bygningsrådet, sak 95/82, "om at saken tas opp på nytt etter behandling i brannstyret".
   Det er av Nesodden Boligbyggelag bekreftet at brannvarsler er montert i samtlige leiligheter.
5) I nordre endeleilighet, er det lagt gulv over bjelkelaget i husets fulle bredde. Gulv er tillatt bare mellom stendere festet til sperrene. Overskytende gulv må derfor fjernes, eventuelt søkes om mulig dispensasjon.
6) Forbehold om eventuelt.

NB) J.nr. 2853/81 - 24/11-81.

Arbeidet må være utført innen: 12 måneder.

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	
Bygningskontrollen i Nesodden, den 27.10.1982	Alfred Thomassen	Alfred Thomassen
		Underskrift

Sendes til

[x] Bygghe.re [ ] Anmelder [x] Ansvarshavende [ ] Byggeløyvemyndighet [ ]

Nr 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 12 - 79

PLANOPPLYSNINGER

Nesodden kommune
Adresse: Postboks 123, 1451 NESODDTANGEN
Telefon: 66 96 43 00

Utskriftsdato: 10.06.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nesodden kommune

Kommunenr.	3212	**Gårdsnr.**	30	**Bruksnr.**	230	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	22
Adresse	Alværnlia 53, 1453 BJØRNEMYR								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2021
Navn	Kommuneplan 2022–2046
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.12.2022
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11057/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20%e2%80%93%20kommuneplanens%20arealdel%202022%e2%80%932046.pdf
Delarealer	**Delareal** 17 866 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B
	Delareal 219 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende **Områdenavn** V

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19810028
Navn	TO VEST felt BCDK og L
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.02.1981
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/1041/19810028_Bestemmelser1.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 869 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
	Delareal 92 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 39 m^2 **Formål** Felles parkeringsplass
	Delareal 1 879 m^2 **Formål** Felles lekeareal
	Delareal 50 m^2 **Formål** Felles avkjørsel
	Delareal 11 881 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** Dj
	Delareal 11 m^2 **Formål** Boliger **Feltnavn** C
	Delareal 2 083 m^2 **Formål** Felles garasjeanlegg

Id	19750010
Navn	VESTFJORDTOMTENE
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	30.10.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3212/dokumenter/11022/19750010_Bestemmelser%20m.%20revisjon.pdf
Delarealer	**Delareal** 183 m^2 **Formål** Kjørevei

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten (500 meter)

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon

Id	20160202
Navn	Tømmerbakkevei 12 gbnr 30/76
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	20140185

Navn	Gamle Alværnvei
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Detaljregulering

Id	20200219
Navn	Detaljregulering for GSV Fv. 157 Bleksli - Alværn
Status	Planforslag
Plantype	Detaljregulering

REG.BESTEM.
"VESTFJORDTOMTE
NE"

Reguleringsbestemmelser "Vestfjordtomtene" Nesodden kommune		Plan nr.:010	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak - 21/3268-12 - 22/54632 *- En mindre ending av plangrense i tråd med ny eiendomsgrense*	21/3268	02.11.2022	**GMH**
Kommunestyrets vedtak:		30.10.1975	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser for Vestfjordtomtene, stadfestet 30.10.75, rev. av kst 03.11.92 og 21.11.95

1.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

2.

Planområdet er regulert til følgende formål:

- Byggeområder
- Friområder
- Trafikkområder

3.

BYGGEOMRÅDER:

3.1. Generelt

A. Utbygging av tomtene reguleres av TILLATT BEBYGD AREAL, angitt i prosent av tomtens areal supplert med høydeangivelse av bygget.

   Bebygd areal (BYA) er det areal bygningen opptar av terrenget, definert i NS 3940.

   Åpen terrasse/balkong/veranda medtas ikke i BYA.

   Tomt er definert som det areal som i reguleringsplan er avsatt til bebyggelse.

   Gesimshøyde måles i forhold til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

   Mønehøyde er høyde fra overkant til møne til planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

3.2. Boligområde

A. I området skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje. Som del av boligen kan innpasses en hybelleilighet eller generasjonsleilighet.

   Tomt i strøk regulert til frittliggende eneboliger skal være min. 800m2.

Tillatt bebygd areal er 15%.

Garasjer/uthus inntil 36m2 inngår ikke i tillatt bebygd areal, ev. overskytende areal regnes med.

Høyde på frittliggende enebolig over ferdig planert terreng skal ikke overstige: møne 6,5 m, gesims 4,0 m. Ingen fasade skal være høyere enn 7,0 m.

Ved bygging i skrånende terreng der terrenget heller mindre eller lik 25%, skal bygning tilpasses terrenget. Kunstige fyllinger skal unngås. Gjennomsnittshøyde fra topp murkrone til eks. terreng skal ikke overstige 1,0 m.

Der terrenget heller mer enn 25%, skal fylling ikke overstige 3,0 m målt fra eksisterende terreng til overkant fylling. Dersom fyllingshøyden overstiger 3,0 m, skal bygningen terrasseres/avtrappes for tilpasning til terrenget. Eventuelt overskridelse av tillatt bebygd areal som følge av terrassering, skal ikke medføre redusert utbygging.
Fyllinger ut over 3,0 m skal ikke avtrappes ved støttemurer.

B. Garasjer, boder og uthus kan oppføres som tilbygg til bolighuset eller som frittliggende bygg. Mønehøyde skal ikke overstige 4 m. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen for bolighuset, selv om den ikke skal oppføres samtidig med dette.

C. Det skal være minst 1 garasje og 1 biloppstillingsplass pr. bolighus og 1 biloppstillingsplass pr. hybel- og generasjonsleilighet på egen tomt.

   Biloppstillingsplassene skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for bolighuset.

D. Ved søknad om deling av eiendom skal det følge en plan som foruten tomtedeling skal vise felles avkjørsel og internt veisystem.

E. Innhegning mot boligvei, privat vei og tomtegrense skal bestå av lave steingjerder med maksimum høyde over veikant 50 cm, og/eller ved beplantning med maksimum høyde 80 cm over veikant.

4.

FRIOMRÅDER:

A. Kvartalslekeplassene og ballspillplassen skal være fullt opparbeidet før godkjenning av veiene gis.

   Lekeplassene skal være inngjerdet.

B. Lekeplassene mellom tomtene I 1 og I 2 er fellesareal for tomtene I 1 og I 2.

C. Lekeplassene mellom I 5 og H 14 skal være fellesareal for eiendommene I 3, I 5, H 14, H 15 og H 16.

D. Lekeplassen øst for tomt B 15 skal være fellesareal for tomtene G 6 til G 9, G 11 til G 27, H 2 til H 12, H 17 til H 24 og B 13 til B 23.

E. Lekeplassen nord for Sørliåsen friluftsområde skal være fellesareal for tomtene F 7 til F 12, D 9 til D 13 og D 15 til D 24.

F. Lekeplassen øst for tomt D 7 skal være fellesareal for tomtene D 1 til D 8, F 1 til F 4 og F 6.

G. Lekeplassen øst for tomt A 5 skal være fellesareal for tomtene A 1 til A 18, B 1 til B 9, B 12, C 1 til C 7, G 1 og G 2.

H. Lekeplassen øst for E 10 skal være fellesareal for tomtene C 8 til C 14, E 1 til E 15, F 5, F 13 til F 17, G 3, G 4, G 5 og B 11.

I. Ballfeltet i øst skal være ballfelt for alle tomtene innenfor reguleringsgrensene.

5.

TRAFIKKOMRÅDER:

A. I frisiktsonen ved veikryss skal gjerder, terreng og vegetasjon ikke være høyere enn 0,5 m over tilstøtende veiers planum.

B. Veiskjæringer høyere enn 1,7 m skal sikres med gjerde.

C. Veiskjæringer og fyllinger kan legges utenfor regulert veibredde, når dette er nødvendig av tekniske grunner.

REG.BESTEM. "TO VEST FELT BCDK OG L"

Reguleringsbestemmelser "To Vest felt BCDK og L" Nesodden kommune		Plan nr.:028	
Saksbehandling iflg. Plan- og bygningsloven	**Saksnr.:**	**Dato**	**Sign.:**
Revidert: ihht. vedtak			
Kommunestyrets vedtak:		28.02.1981	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet			

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for To Vest, felt B, C, D, K og L i Nesodden kommune

§1.

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§2.

Område for tett småhusbebyggelse (felt D).

a) Området kan bebygges med rekkehus, kjedehus eller annen form for tett småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer. Underetasje kan innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

b) Garasjer og parkeringsplasser er vist på planen og skal utføres som fellesanlegg.

c) Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U=0,30 regnet i gjennomsnitt for hele feltet, og målt som angitt i §6 g.

§3.

Område for frittliggende småhusbebyggelse (felt B, C)

a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene. Gesims- og sokkelhøyde godkjennes av bygningsrådet.

b) Bygningene skal ha saltak. Møneretning og takvinkler godkjennes av bygningsrådet.

c) For hver enkelt bolig skal det avsettes plass for 1 garasje samt plass for oppstilling av minst 1 bil. Garasjer skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Garasje og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg, hvor planen viser dette.

   Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U=0,15 regnet i gjennomsnitt for hele feltet. For de enkelte tomter skal utnyttelsesgraden ikke overstige U=0,18. Utnyttelsesgrad måles som angitt i §6 g.

§4.

Område for allmennyttig bebyggelse.

a) Område K kan bebygges som arbeidskirke. Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje.

   Sokkeletasje kan innredes til opphold eller beboelse innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.

   Bebyggelsens utforming, avkjørsler, parkering, beplantning, innhegning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.

   Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U=0,10 målt som angitt i §6 g.

b) Område L kan bebygges med daginstitusjon for barn, grendehus eller lignende fellesformål. Bebyggelsen skal oppføres i 1 etasje. Sokkeletasje kan innredes til opphold eller beboelse innenfor rammen av bestemmelsen i byggeforskriftene.

   Bebyggelsens utforming, beplantning, innhengning m.v. skal godkjennes av bygningsrådet.

   Utnyttelsesgraden skal ikke overstige U=0,10 målt som angitt i §6 g.

§5.

Friområder.
I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, for eksempel barnepark med tilhørende lokaler, når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§6.

Fellesbestemmelser.

a) Før behandling av søknad om byggetillatelse, kan bygningsrådet forlange utarbeidet bebyggelsesplan for vedkommende husgruppe, som viser bebyggelsens plassering og møneretning, tomtegrenser og supplerende byggegrenser, private avkjørsler og stikkveier, terrengbehandling, plassering av garasjer og parkeringsplasser m.v.

b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takform og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

c) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

d) Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.

e) Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker, jfr. for øvrig veglovens §§ 29 og 31.

f) Eierne av de enkelte private tomter og parseller plikter selv å vedlikeholde hele arealet frem til opparbeidet veikant, biloppstillingsplass eller annet fellesareal.

g) Utnyttelsesgraden beregnes etter Nesodden kommunes regler, som forholdet mellom leieareal i bebyggelsen og brutto grunnareal. Leiearealet måles etter Husbankens regler. Brutto grunnareal måles som angitt i byggeforskriftenes kap. 25:1. Interne fellesarealer (lekeplasser) regnes med i grunnarealet.

h) Arealer regulert til felles parkeringsplass skal disponeres for feltene D og L. Arealene kan bebygges med garasjer i 1. etasje.

j) På arealer som i planen er regulert til felles lekeområde kan bygningsrådet tillate oppført for eksempel barnepark med tilhørende lokaler.

k) Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Nesodden kommune.

1) De viste sandlekeplasser er en forutsetning for og en del av boligbebyggelsen og skal være opparbeidet og godkjent av bygnings- og reguleringssjefen før innflytningstillatelse gis. Det vil bli minimum krevd:
   - Drenering, planering, kulting, grusmetting av kult med planering og valsing, sandkasser med sand, samt inngjerding. Gjerdet forsynes med port.
   - Gjerdehøyde 60 cm. Gjerdetype bestemmes i forbindelse med prosjektet.

   A: Lekeplassene innen område Dj, er fellesareal for boligene innen Dj.

   B: Lekeplassene innen områdene Dh og Dg skal være fellesareal for områdene Dh og Dg.

   C: De tre lekeplassene nord for område Deb skal være fellesareal for områdene Dab, Dc, Dd, De og Df.

   D: Lekeplassen mellom Dab og Dk er fellesområde for Dab og Dk.

   E: Lekeplassen i område B skal være fellesareal for område B.

   F: Område G er friluftsområde etter bygningslovens § 25.6.

   G: De øvrige områder i planen som er grønne er friområder etter bygningslovens § 25.4. Dette gjelder 4 områder ved Alværnveien.

28.02.1981

Reidun Jardam

OMRÅDEANALYSE

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3212-30/230/0/22, Alværnlia 53, 1453 BJØRNEMYR

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	02.06.2025	Risiko

Ikke oppdaget på eiendommen

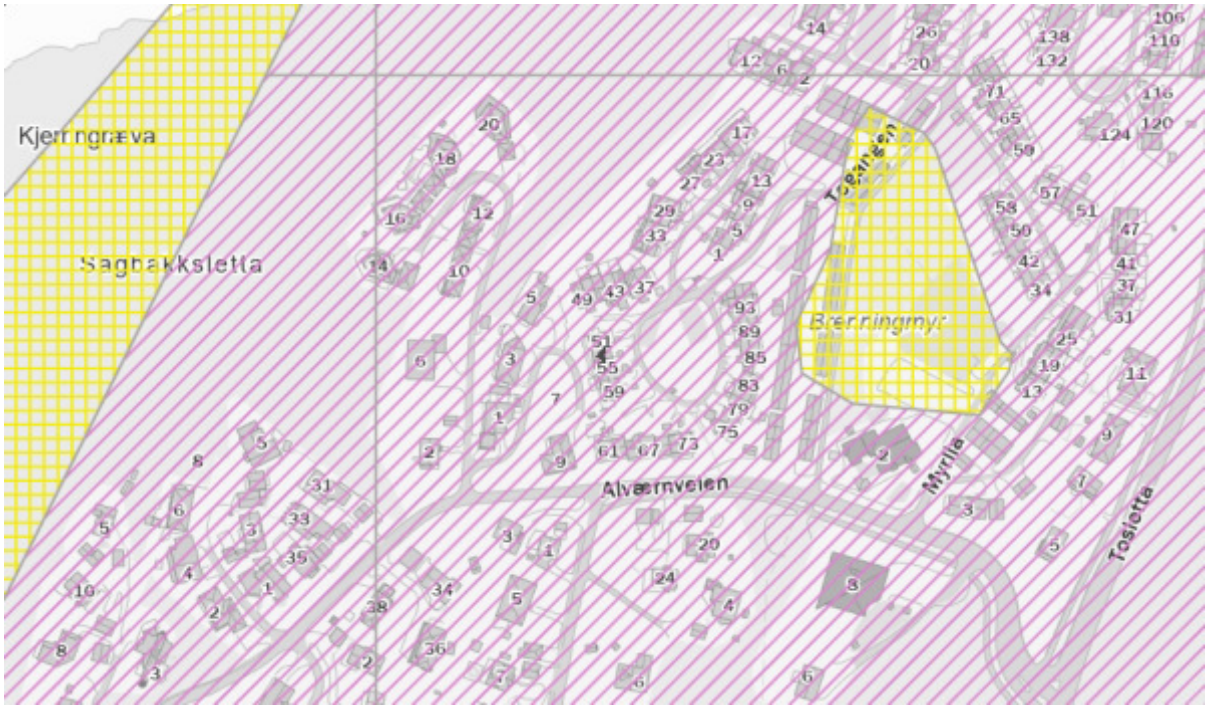
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.9 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.12 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.14 km
Flomfaresoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.56 km
Forurenset grunn	02.06.2025	Ikke funnet	1.1 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.55 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	05.05.2025	Ikke funnet	0.49 km
Kvikkleire	26.05.2025	Ikke funnet	0.09 km
Skredfaresoner	26.05.2025	Ikke funnet	68.9 km
Stormflo	15.05.2025	Ikke funnet	0.24 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.04 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	02.06.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

MEGLEROPPLYSNINGER

Boligopplysninger:

Alverntoppen Sameie	V³r ref.:	2331/22	Fødselsdato eier: 10.10.1987
Alvnørnlia 53	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 21.08.1981
1453 BJØRNEMYR	Eiere:	Amani Mwisa Bulere, Anna Christina Lorenzen	
Organisasjonsnr: 977 077 826	Seksjonsnr:	22	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 2 158

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³n	150
	Felleskostnader	1 427
	Renter fellesl³n	53
Tilleggsytelser:	Beise-tillegg	50
Objekt:	Garasje (5824 - 22)	430
	Forsikring Tilbygg (5825 - 22)	48

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	9 291	Gjeld siste ³rsoppg.:	9 727
Klient ajourf. l³n:	445 984,20	Klient gj. s. ³rsoppg.:	466 931

Spesifikasjon av l³n:

L³nenummer: 12139291717, DNB Bank ASA

Annuitetsl³n, 4 terminer per ³r.

Rentesats per 11.06.2025: 7.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 11.06.2025: 445 984

Andel av saldo: 9 291

Første termin/første avdrag: 30.03.2020 (siste termin 30.09.2029)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Atle Lindberg

Adresse: Alvnørnlia 29

Postnr/-sted: 1453 BJØRNEMYR

Telefon: Mob.: 99157184

E-post: Sameiealverntoppen@gmail.com

Webside: alverntoppen.no

5: Restanse felleskostnader pr. 11.06.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	9 727	Andre inntekter:	72
Annen formue:	2 696	Utgifter:	779		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	22	Partialobligasjonsnr:	

Boligopplysninger:

Alverntoppen Sameie	Vår ref.:	2331/22	Fødselsdato eier: 10.10.1987
Alvøyrnlia 53	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier: 21.08.1981
1453 BJØRNEMYR	Eiere:	Amani Mwisa Bulere, Anna Christina Lorenzen	

Organisasjonsnr: 977 077 826

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1982
Gårds/bruksnr: 30/230 - seksjon:22
Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	18085.3

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	2974914

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	0	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Garasje ()		
Systemløs:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Selskapstype: Eierseksjonssameie fra 02.06.1994.

Sameiet planlegger å ta opp et lån på kr 600.000 til prosjekt takutbering i løpet av våren 2023. Lån neopptaket vil på virke de månedlige innbetalingene til sameiet.

Rehabilitering: Piper ble utbedret før fyringssesongen høsten 2014.

Forkjøpsrettsregler: Ingen forkjøpsrett

Garasje/parkering: Garasjeseksjoner. 48 garasjer.

Styret kan kontaktes på epost Sameiealverntoppen@gmail.com

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

VEDTEKTER FOR ALVERNTOPPEN SAMEIE

VEDTEKTER
FOR
ALVERNTOPPEN SAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 02.06.94,
revidert på Sameiermøter; 13/11-95, 23/04-98, 5/4-2000, 13/3-2001,19/3-2003 og 16/6-2013.

§ 1 Sameiets navn er Alverntoppen sameie.
Eiendommen, gnr. 30 bnr. 230, i Nesodden kommune ligger i sameiet mellom eierne av de 48 eierseksjonene og garasjeseksjonen eiendommen er oppdelt i

Hver eierseksjon har en sameiebrøk fastsatt i h.h.t. seksjonenes innbyrdes verdi som vedtas å være slik:

3 roms	A/2G:	78/4887
"	A/2M:	78/4887
"	C/2G:	77/4887
"	C/2M:	77/4887
4 roms	C/1 :	97/4887
Garasjeseksjon:		684/4887

Sameiet Alverntoppen er opprettet etter "Lov om eierseksjoner" av 4. mars 1983. Gyldig vedtak om oppløsning av Alverntoppen borettslag er fattet på generalforsamlinger 30.04.1992 og 19.10.1992.

§ 2 Sameiets formål.
Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes fellesinteresser i eiendommen overenstemmende med disse vedtekter, husordensregler og "Lov om eierseksjoner" av 4. mars 1983.

§ 3 Rettslig og fysisk råderett.
Hver av eierne har, overenstemmende med fordelingsliste eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon med tilliggende tomteareal ifølge utomhusplanen og garasje/parkeringsplass ifølge garasjeplanen.

En person kan ikke erverve mer enn to seksjoner med tilhørende garasje/ parkeringsplass. Forøvrig er resten av tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av de enkelte seksjoner med enerett til bruk å betrakte som fellesareal.

Den enkelte har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse.

Garasje evt. parkeringsplass kan fritt overdras mellom sameiets seksjoner.

Selger av en seksjon skal meddele styret overdragelsen til registrering med minst 14 - fjorten - dagers varsel før innflytting/overtagelse av seksjonen.

Utleie av seksjonen skal meddeles styret til registrering minst 14 dager før leietager skal flytte inn i seksjonen.

§ 4 Pantesikkerhet og vedlikeholdsfond.

Sameiet forbeholdes panterett i hver seksjon med kr.15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter og sameiets utestående i seksjonen med prioritet etter Husbanken. Panteretten er tinglyst som heftelse på hver seksjon.

Sameiets styre kan sørge for at det blir opprettet et fond til dekning av påregnelige fremtidige vedlikeholdsutgifter.

§ 5 Sameiernes plikter.

Lov om eierseksjoner ligger til grunn for sameiets virksomhet, og alle eiere er forpliktet til å rette seg etter de til enhver tid gjeldende lovbestemmelser, vedtekter og husordensregler.

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter den fordeling styret fastsetter. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlige etter sameiebrøkene, jfr. eierseksjonslovens § 14.

§ 6 Vedlikehold.

(1) Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter blant annet vedlikehold av vinduer, rør, sikringsskap og ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater

(2) Sameieren har ansvaret for boligens vann og avløpsnett fra forgreiningspunktet på det kommunale nettet til de enkelte boliger. Ansvaret innbefatter også oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og frem til det kommunale nettet.
Sameieren har også ansvaret for det elektriske anlegget fra nettleverandørens grensesnitt.

(3) Vedlikeholdet omfatter også plikt til å foreta nødvendige reparasjoner og utskiftinger. Utskiftingsansvaret omfatter blant annet slikt som rør, sluk, sikringsskap, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(4) Vedlikeholdsansvaret omfatter videre plikt til å foreta nødvendig modernisering av boligen, andre rom og annet areal som hører boligen til når sameier grunnet krav i lov, forskrift, vedtak eller byggedetaljblad ikke kan eller bør gjennomføre en ren reparasjon eller utskiftning etter (3).

(5) Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(6) Sameieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av sameiets installasjoner, jfr. Eierseksjonsloven § 21(2).

§ 7 Mislighold.

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Manglende betaling av utmålte fellesutgifter er å betrakte som vesentlig mislighold. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves utkastelse etter §16a i eierseksjonsloven.
Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved auksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt ved auksjon uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke senest i auksjonsmøtet er reist innsigelse mot salget eller innsigelsen er klart grunnløs. Avgjørelsen tas av namsretten i kjennelse som kan påkjæres.

For auksjon gjelder bestemmelsene i lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse så langt de passer.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Krav om utkastelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 16 i eierseksjonsloven om salg. Utkastelse kan skje uten at det foreligger dom eller annet tvangsgrunnlag, når det ikke er reist innsigelse mot utkastelsen eller innsigelsen er klart grunnløs. Avgjørelsen tas av namsretten i kjennelse som kan påkjæres.

For utkastelsen gjelder bestemmelsene i lov av 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse så langt de passer.

Etter reglene i § 16 i eierseksjonsloven kan det også kreves utkastelse av bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter samme paragraf om salg.

§ 8 Vedtektsendringer m.v.

Vedtektene kan ikke endres eller sameiet oppløses uten Husbankens samtykke så lenge det hviler Husbanklån på eiendommene.

Likedan kan det heller ikke foretas forandringer i vedtektene, eller fattes beslutning om innskrenkning eller endring av de eksklusive bruksrettigheter som er tillagt de respektive seksjoner uten at seksjonseiere som berøres samtykker i det.

§ 9 Sameiermøtet.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg.

§ 10 Innkalling til ordinære sameiermøter.
Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i § 12 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møte-innkallingen.

§ 11 Om sameiermøtet.
I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med én stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameier-møte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret,
2. behandle og godkjenne årsregnskapet,
3. behandle andre saker nevnt i innkallingen,
4. foreta valg etter § 15 og § 16.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i inn-kallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses

opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12 Sameiermøtets kompetanse.
Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf eller av vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Hvis ikke vedtektene krever større flertall kreves det to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige,
2. fastsetting av vedtekter og endring av disse,
3. salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 13 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter.
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3, og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.
§ 10 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

§ 14 Inhabilitet.
Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 15. Styret.
Styret velges av sameiermøte. Styrets leder velges særskilt.
Styret skal bestå av 3 medlemmer (inkl. styreleder) og 2 varamedlemmer som innkalles til alle styremøter. Styremedlemmer og varamedlemmer velges for 1 år. Normal funksjonstid skal være min. 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det året tjenestetiden utløper.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styre-

medlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 16 Styrets kompetanse.
Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet og husordensregler. Styret skal sørge for at bygningsmassen til enhver tid er forsvarlig forsikret og at forsikringsutgiftene tas med i fellesutgiftene.

Styret inngår, fører tilsyn med og sier opp avtale med forretningsfører.

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorene gjør krav gjeldende mot enkelte seksjonseiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseierne.

Sameiets utgifter skal fordeles etter nærmere spesifikasjon utarbeidet av styret i samarbeid med forretningsfører. Styret fastsetter et à kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall, hvis ikke vedtektene bestemmer noe annet. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter § 12 tredje ledd nr. 3 representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. I vedtektene kan bestemmes at sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

§ 17 Ugildhet for styremedlem og forretningsfører.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 18 Regnskap og revisjon.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

§ 19 Tvistemål i eierseksjonsforhold.
Tvistemål i sameieforhold mellom sameiere etter denne lov hører under husleieretten i de kommuner der slik domstol er opprettet i medhold av husleielovens § 52.

§ 20 Dyrehold
Alle dyr som ferdes ute skal det søkes skriftlig tillatelse om til styret. Styret gis fullmakt til å utvise skjønn ved behandling av den enkeltes søknad. Se for øvrig husordensregler.

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Alverntoppen Sameie onsdag 17.04.2024 kl. 20:00 - Misjonskirken .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Brita Marie Wærriø

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Brita Marie Wærriø

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Lino Inversini

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 29
Fullmakter: 4
Totalt: 33

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakene 5.5 og 5.7 utsettes forøvrig godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 86.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 HMS

Vedtak:
Del 1
Vedtak: Styret fremlegger HMS-planen for sameiet og sikrer at alle sameierne har fått tilstrekkelig med informasjon.
Antall stemmer for 19

Del 2
Vedtak: Styret utarbeider en plan for organisering av tiltak for å håndtere glattis i trappene om vinteren, inkludert budsjett.

5.2 Vedtektene - tvist

Styret informerte

Vedtak:
Tatt til orientering

5.3 Takprosjektet

Styret informerte

Vedtak:
Tatt til orientering

5.4 Takprosjekt

Vedtak:
Takprosjekt-avtalen med Usbl opphører.

5.5 Varmepumper

Vedtak:
Utsatt

5.6 Varmepumper

En intern arbeidsgruppe skal undersøke om montering av varmepumper i vår

bygningsmasse kan være i samsvar med støygrenseforskriften, kommunens vedtekter og husordensreglene i sameiet.

Vedtak:

Forslaget ikke vedtatt.
Avstemming 15 for.

5.7 Tillatelse til å montere varmepumper i sameiet

Vedtak:

Utsatt

5.8 Anskaffelse av ny infrastruktur for internett i sameiet. COAX til Fiber

Vedtak:

1. Vedtatt overgang til fiber.
Antall stemmer for: 19

2. Vedtatt at styret får fullmakt til å inngå avtale med Telenor, samt undersøke resterende bindingstid med Telia.
Antall stemmer for: 21

5.9 Forbedring av informasjonsflyten

Vedtak:

A. «Hendelser av allmenn interesse for sameierne skal varsles per epost, eller skriv dersom noen ikke har tilgang på epost».
Vedtak: Vedtatt

B. «Styret informerer via årshjul som viser når styremøtene skal avholdes, og varsler per epost når referater blir lagt ut».
Vedtak: Vedtatt

C. «Det utarbeides informative referater for hvert avholdt styremøte, slik at det alltid foreligger kontinuitet i informasjonen om styrearbeidet.»
Vedtak: Vedtatt

D. «Styret svarer på epost innen rimelig tid, som settes til én uke. Det er forståelse for at svartiden er lenger i ferien, jul og påske».
Vedtak: Vedtatt

E. Ny tekst: Nettsiden er utdatert og blir erstattet av Bonabo i løpet av 3. kvartal 2024.
Vedtak: Vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Lino Inversini for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Utgår. Ingen på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Atle Lindberg for 1 år.
Valgt ble: Ole Martin Holte for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Sittende valgkomite er Tony Hamran og Dag Karsrud.

Vedtak:
Valgt ble: Tony Hamran og Dag Karsrud.

Brita Marie Wærriø (sign) Lino Inversini (sign)

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

PROTOKOLL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Alverntoppen Sameie onsdag 02.04.2025 kl. 20:00 - Misjonskirken.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Trond Knudsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Trond Knudsen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Camilla Meland

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 23
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 26

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret foreslår at nivået på godtgjørelsen videreføres fra tidligere år.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 86.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Gjesteparkeringsplasser

Sameiet har i dag tre gjesteparkeringsplasser som skal kunne benyttes til kjøretøy.

Forslag innsendt fra Lily og Jon, Alværnlia 23

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 26

5.2 Parkering

Det står stadig oftere biler parkert i rundingen på toppen som tilhører beboere. Dette er i utgangspunktet ikke tillatt.

Samtidig er det en utfordring med parkeringsplassen mot Alværnveien. Siden den ikke er oppmerket, er det ofte langt mellom bilene, noe som fører til at færre får plass enn det er rom for.

Om vinteren blir den ikke måkt, slik at det etter snøfall forsvinner mange plasser.

Saken meldt inn av Åsfrid Hegdal i nr. 83

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

Antall stemmer mot: 26

5.3 Parkering

Jeg ønsker et diskusjonspunkt på møtet, om hvorfor det ikke lenger blir måket på gjesteparkeringen.

De som satt i styret tidligere organiserte og fikset dette. Dersom dette ikke skal prioriteres lengre, trenger vi en løsning for hvor vi kan parkere i mellomtiden når parkeringsplassen er full av snø og is.

Vedtak:
Forslaget ble tatt til orientering. Saken tas videre i neste styreperiode.

Antall stemmer for: 26

6. Valg

6.1 Valg av leder

Valgkomitèen fremlegger sitt forslag på årsmøtet.

Vedtak:

Valgt ble: Atle Lindberg for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomitèen fremlegger sitt forslag på årsmøtet.

Vedtak:

Valgt ble: Rune Hansen for 2 år.
Valgt ble: Bjørnar Volden for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomitèen fremlegger sitt forslag på årsmøtet.

Vedtak:

Valgt ble: Christine Brodahl for 1 år.
Valgt ble: Conrad Jan Dawda for 1 år.

6.4 Valg av valgkomite

Dag Karsrud
Tony Hamran

Vedtak:

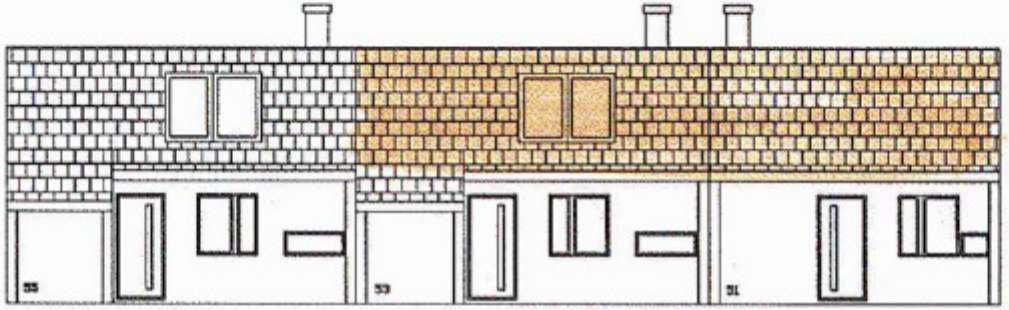
Valgt ble: Dag Karsrud og Tony Hamran for 1 år

Møteleder

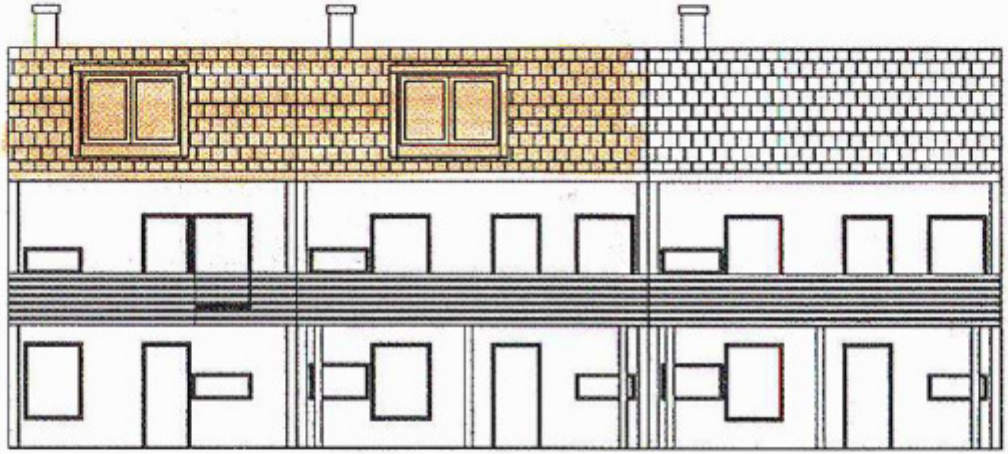
Protokollvitne

TEGNINGER AV FASADE

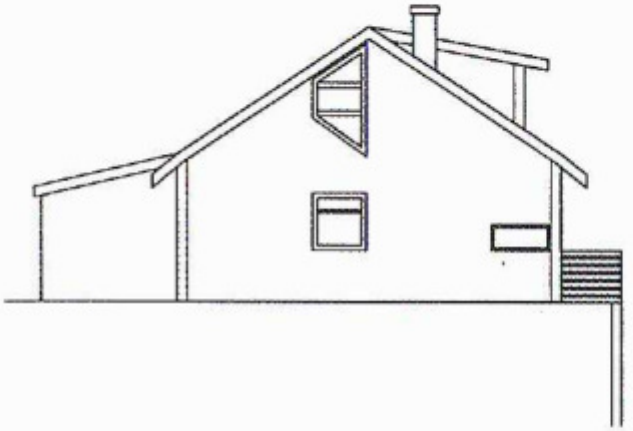
Fasade øst



Fasade vest



Fasade nord

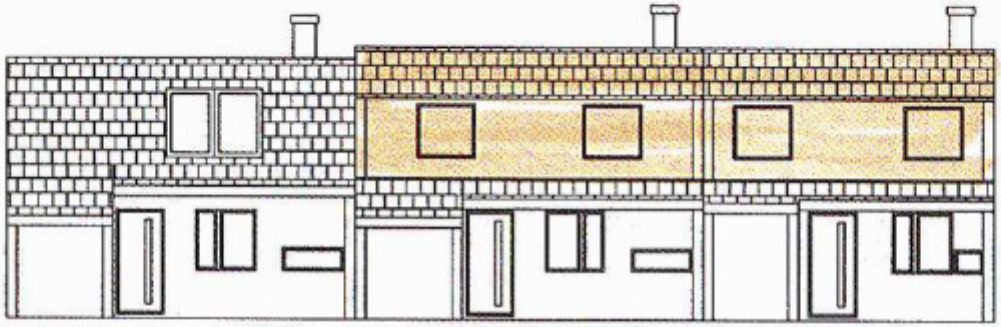


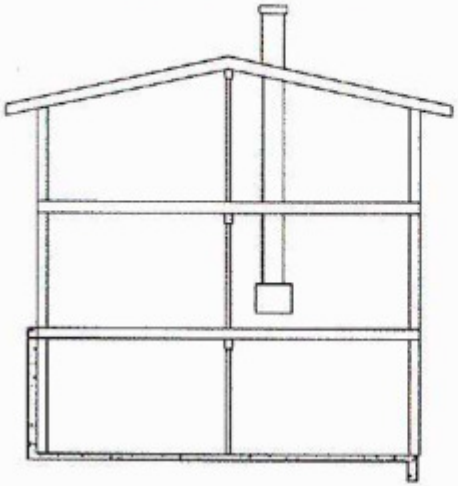
POS	ANT	BENEVNING	ART.NR	DIMENSJON	MATERIALE	ANMERKNING
		FASADETEGNING EKSISTERENDE BYGG ALVERNLIA 51–55				

TEGNTYPE	DATO	TEGNET	GODK.	SKALA	TEGN.-NR	REV.
	01.05.2007	SOH		1:100		

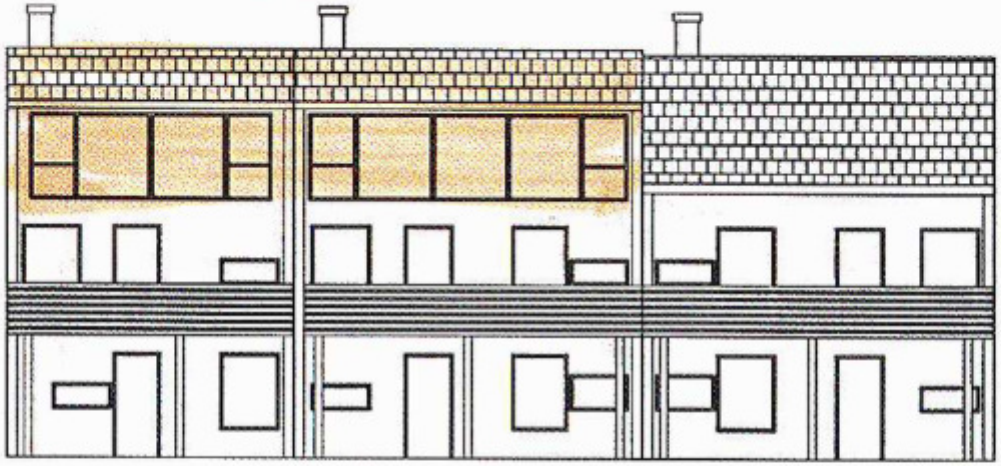
Rev.	Endringen gjelder	Utf.	Dato

Fasade øst

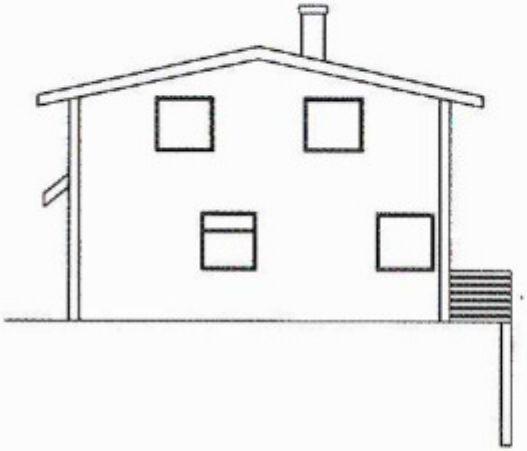




Fasade vest



Fasade nord

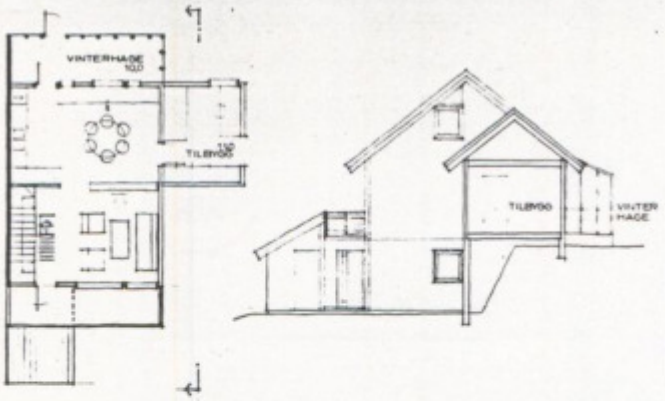


POS	ANT	BENEVNING	ART.NR	DIMENSJON	MATERIALE	ANMERKNING
FASADETEGNING TAKLØFT ALVERNLIA 51–53					-	

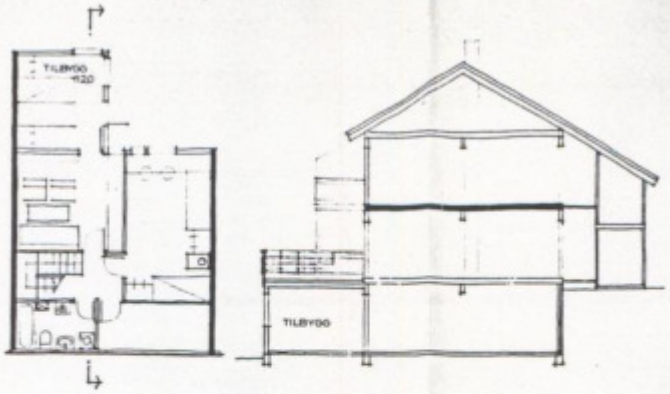
TEGN.TYPE	DATO	TEGNET	GODK.	SKALA	TEGN.-NR	REV.
	26.04.2007	SOH		1:100		

Rev.	Endringen gjelder	Utf.	Dato

BYGNINGSTEGNINGER

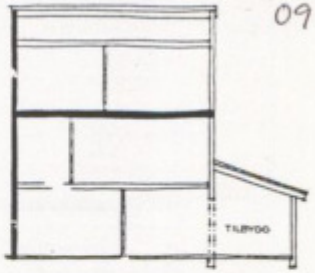


GRUNNPLAN SNITT B2



KJELLERPLAN SNITT C

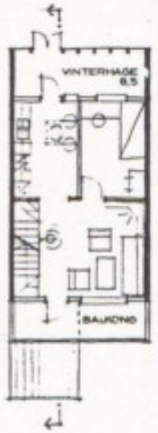


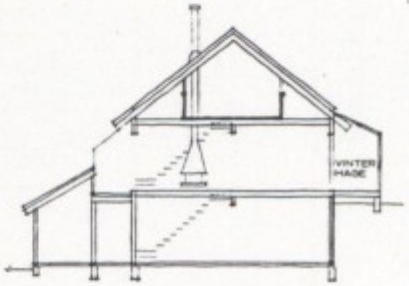


KJELLERPLAN SNITT C

3025o/5041644 Geomatikk
30/230, 30/178, 30/227, 30/226, 30/2

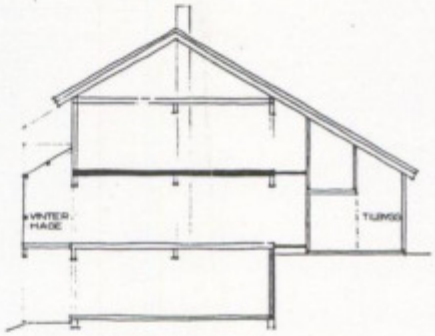
09





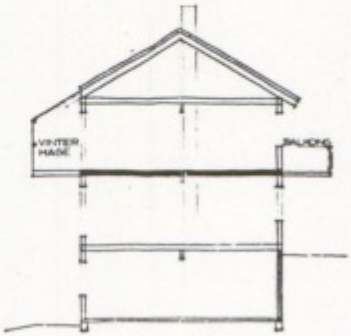
GRUNNPLAN SNITT B3





GRUNNPLAN SNITT C





PLAN 2 ETG SNITT O

05. 07. 83

A	BYGGEMELDING	010283	
INDEX	GJELDER	DATO	SIGN
TO VEST		A/S MOELVEN BRUG	
DATO	01 10 82	TEGN NR	
SIGN	BM	TILBYGG BOLIGTYPE B.C.O	1262
MÅL	1:200		
MEDARB ARK MNAL DISTEIN MANGSET		ARKITEKT MNAL NILS ALM ROSLAND DRAMMENSVEIEN 419 1320 STABEKK	TELEFON 53 01 10

Forhåndsgodkjente tegninger

for

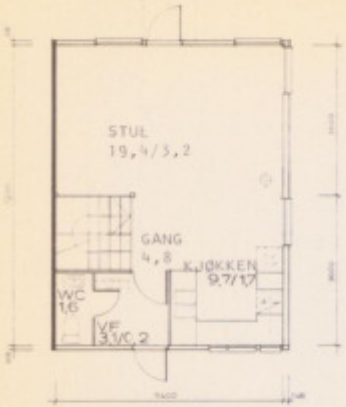
30/230
Alvorntoppen og

Tolia. 30/232

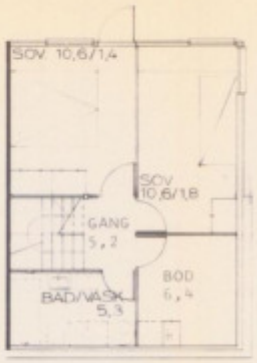
—

Tegn. er filmet på fich for Alvorntoppen 30/230

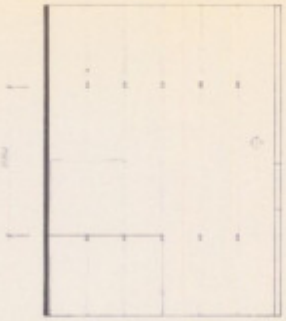
—



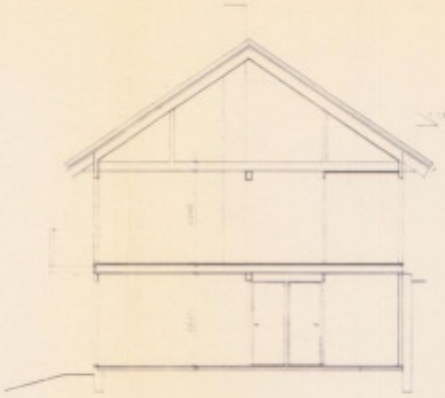
GRUNNPLAN



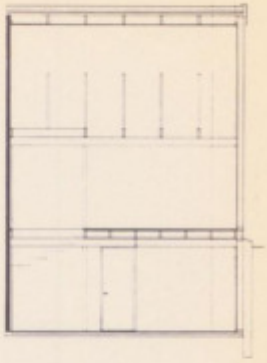
KJELLERPLAN



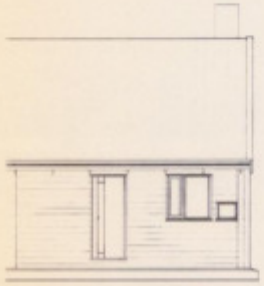
UINNREDET HEMS



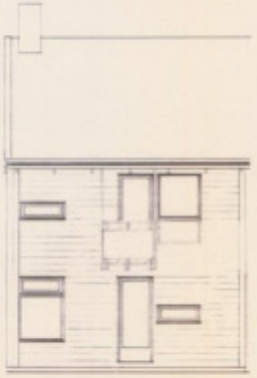
TVERRSNITT



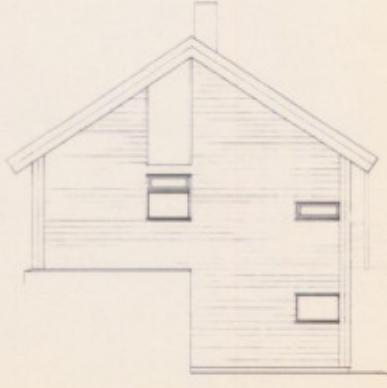
LENGDESNITT



TUNFASADE

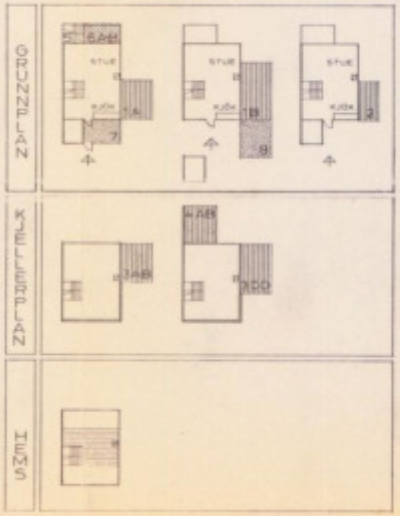


HAGEFASADE



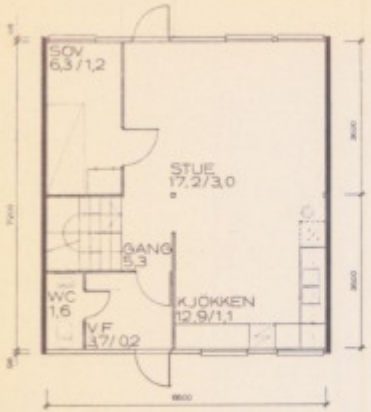
GAVLFASADE

UTVIDELSESALTERNATIV FOR LEILIGHET TYPE C2G

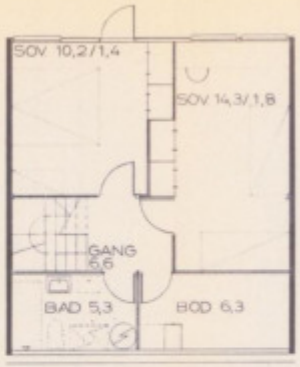


I HENHOLD TIL INSTRUKS GODKJENNES
iv. tegning nr. S-1 i mål 1:100,
tatking endret dat. 20.10.81,
Type C2G+ TO-VEST
NESODDEN KOMMUNE 13/1 1982
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

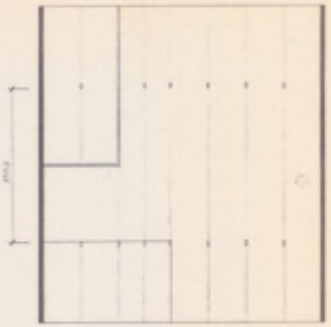
TO VEST	A/L NESODDEN BBL
SKJEMA TYPE C2G+	
S-1	1:100



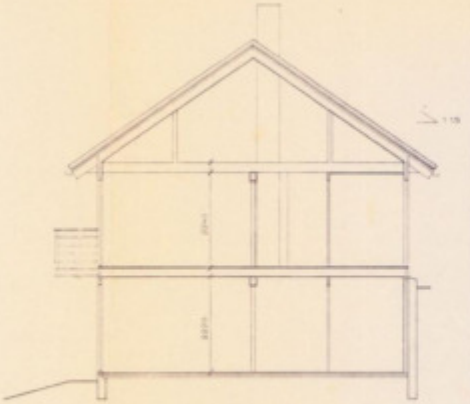
GRUNNPLAN



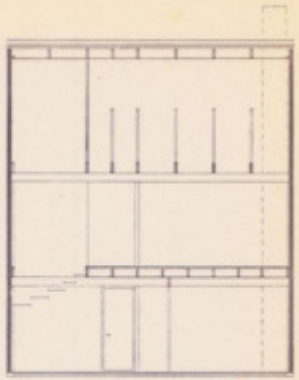
KJELLERPLAN



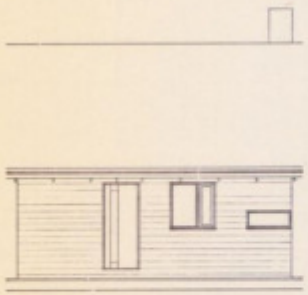
UINNREDET HEMS



TVERRSNITT



LENGDESNITT

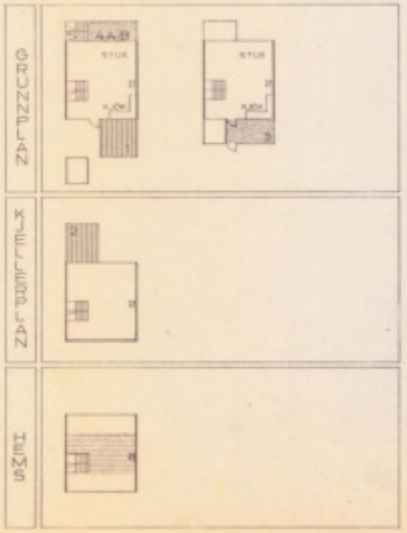


TUNFASADE



HAGEFASADE

UTVIDELSESALTERNATIV
FOR LEILIGHET TYPE C1



I HENHOLD TIL INNSTRUKS GODKJENN
ver tegning nr. S-2 i mål 1:100
bakkeng endret, type C1+
dat. 28.10.91. TO-VEST
NESODDEN KOMMUNE 13 1 9 1992
BYGNINGS- OG REGULERINGSSJEFEN

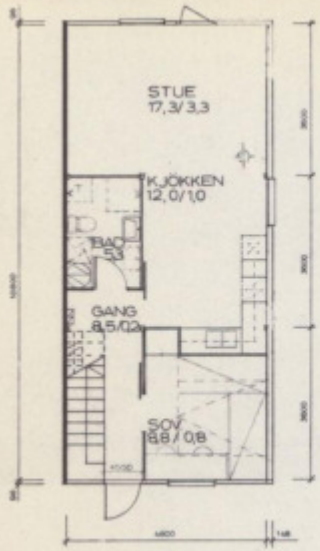
8			
7			
6			
5			
4			
3			
2			
1			

TO VEST | A/L NESODDEN BBL

SKJEMA TYPE C1+

S-2

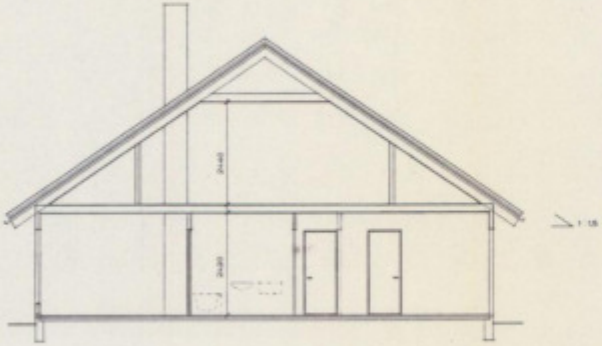
1 : 100



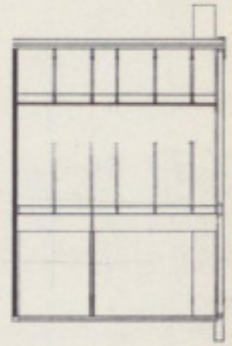
GRUNNPLAN



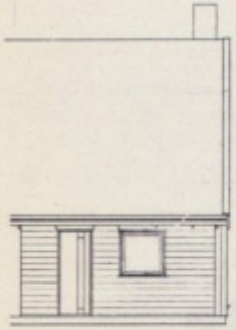
LOFT



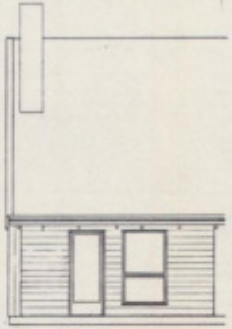
TVERRSNITT



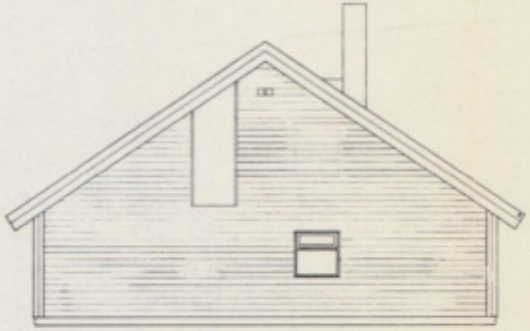
LENGDESNITT



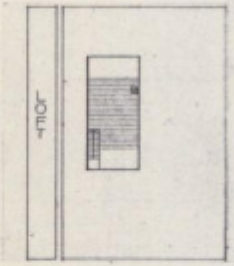
TUNFASADE

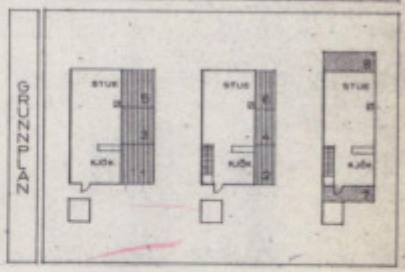


HAGEFASADE



GAVLFASADE





UTVIDELSESALTERNATIV FOR LEILIGHET TYPE A2G

Nesodden kommune
TEKNISK SJEF
16. 02. 83
Ark. nr. .....
Beh. av .....

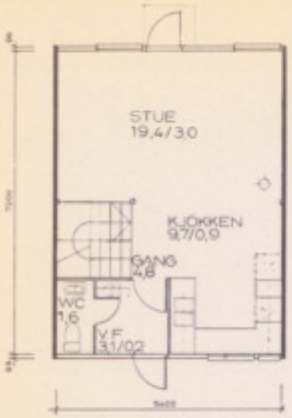
K			
J	VINDU ENDRET	20.11.82	TR
I			
H	PLANE ENDRET	17.08.82	ØH
G	GRUNNPLAN ENDRET	29.06.82	KT
F	TILDOP TRYLEKOM LOFT	18.03.82	ØH
E	BYGGMELDING 2	15.02.82	
D	BYGGMELDING	01.07.81	
C	DØR BAD + SKAP ENDRET	01.09.80	PB
B	FASADER ENDRET	12.08.80	KT
A	DIV ENDRINGER	11.06.80	ØH

TO VEST — A/L NESODDEN BBL

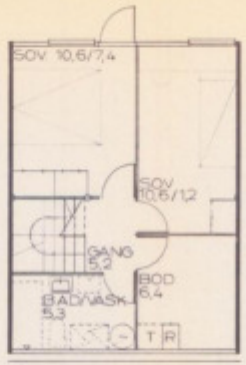
SKJEMA TYPE A2 G+

S-3 — 1:100

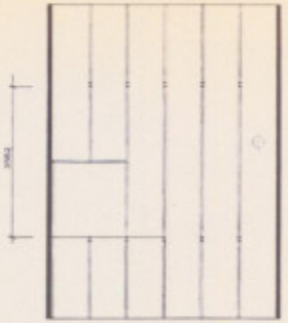
ARKITEKT MAAL NILS RUM ROSLAND
DRAMMENSVN. 40B, 1300 STABEKK. TLF. 53 61 10



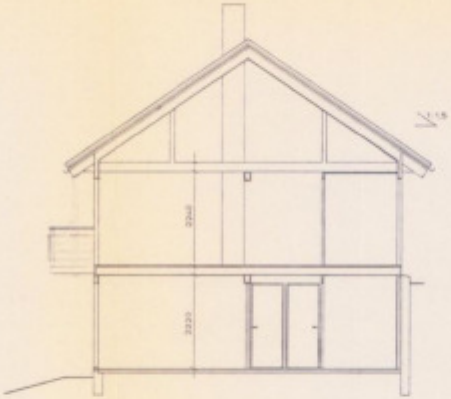
GRUNNPLAN

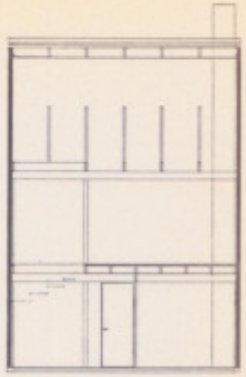


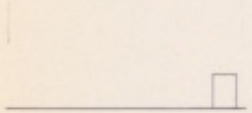
KJELLERPLAN



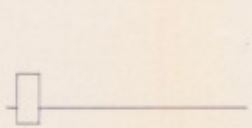
UINNREDET HEMS







TUNFASADE



HAGEFASADE

UTVIDELSESALTERNATIV FOR LEILIGHET TYPE C2M

GRUNNPLAN



KJELLERPLAN



HEMS



I HENHOLD TIL INSTRUKS GODKJENNES
vor ligg. nr. S-4 i mål 1:100
Dekkene endret, dat. 20.10.81
Type C2M+4 TO-VEST
NESODDEN KOMMUNE 19
BYGNINGS- OG [illegible]ERINGSSJEFEN

B	FASADER ANTEGNET	11.08.80	KJ
A	DIV. ENDRINGER	11.06.80	ØH

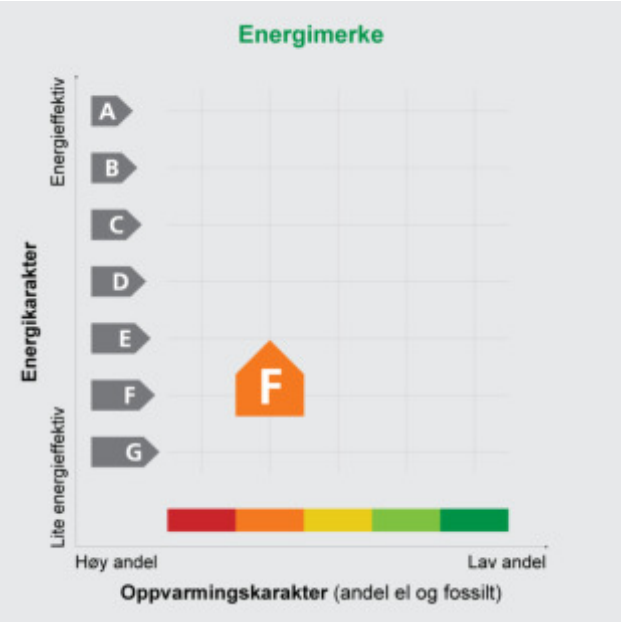
TO VEST	A/L NESODDEN BBL
SKJEMA TYPE C2 M+	
Tegn. nr. S-4 F	M: 1:100

ARKITEKT HANS NILS KLM ROLLAND
GRANERVEIEN 41B, 1338 STABEKK. TLF. 53 81 18

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Alværnlia 53
Postnr	1453
Sted	BJØRNEMYR
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	30
Bnr.	230
Seksjonsnr.	22
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1238792
Dato	18.03.2021



Innmeldt av	Camilla Møller Johannesen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere luft/luft-varmepumpe**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	1982
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	142
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Alværnlia 53
Postnr/Sted: 1453 BJØRNEMYR
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 18.03.2021 08:50:03
Energimerkenummer: A2021-1238792
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Camilla Møller Johannesen

Gnr: 30
Bnr: 230
Seksjonsnr: 22
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Alværnlia 53
Gnr. 30 Bnr. 230 Snr. 22 i Nesodden kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0350

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Thor Vegard Bjørnerud
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 99 49 15 05
E-post: thorvegard.bjornerud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

Notater

Notater